

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL**

Central de Aprovação de Projetos

Comissão de Irregularidades

Parecer SEI-GDF n.º 7/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO.

1. Cuidam os autos em sua origem de aprovação de projeto de arquitetura e licenciamento para execução de obras referente ao imóvel situado na **CND 01, Lote 13 - Taguatinga Norte/DF**.
2. De início, vale lembrar que o presente processo iniciou-se em 27 de agosto de 2007, por meio de requerimento de consulta prévia de aprovação de projeto, sendo a demanda instruída com Certidão Negativa de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda (fl. 02), Anotação de Responsabilidade Técnica (fl. 05), Escritura Pública de Compra e Venda (fls. 09/11), Memorial Justificativo do Sistema Pallet (fls. 12/18).
3. Após a notificação de exigências na data de 19 de outubro de 2007 (fl. 22), o projeto arquitetônico restou aprovado pela Administração Regional da respectiva região (fls. 23/27), cuja edificação possuía a finalidade de habitação coletiva – L1, com área total de 1.928,09 m².
4. Preenchidos os requisitos legais na forma do art. 34 do Decreto 19.915/1998, emitiu-se o **Alvará de Construção nº 35/2008, com área de 1.928,09 m²** (fl. 41).
5. De forma paralela, o órgão de licenciamento cuidou da **aprovação do projeto de tapume no âmbito do processo apenso nº 132.003.857/1966**, contudo, em vistoria realizada constatou-se divergências entre o projeto e o tapume executado no local (fl. 44-v).
6. Auto de Notificação A014726-OEU determinou a regularização do canteiro de obras em área pública (fl. 46).
7. Em 29 de abril de 2009, o Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal emitiu exigência no sentido de retificar informações relacionadas à aprovação, circunstância que resultou no **Alvará de Construção nº 183/2009** (fl. 53-v).
8. Retomado o trâmite voltado à expedição da Carta de Habite-se, o interessado trouxe aos autos a Aprovação de Padrão de Entrada e Medição de Energia Elétrica (fl. 60), além do procolo de recebimento do projeto das instalações hidráulicas perante a CAESB (fl. 61), foto da obra de arte (fl. 63), Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa (fl. 64), Anotação de Responsabilidade Técnica (fl. 65), projetos elétricos e projetos hidrossanitário.
9. Às fl. 74, a **Guia de Controle de Fiscalização de Obra** informou que as fundações começaram em 15 de abril de 2008.
10. O Núcleo de Topografia da Administração de Taguatinga asseverou que os alinhamentos e afastamentos encontravam-se de acordo com o projeto aprovado, além da Cota de Soleira observar o que determina a Portaria SUCAR/SUDURH 008/2008.

11. Prosseguindo, o Relatório de Vistoria Para Habite-se nº D025280-RVH **concluiu que obra foi construída em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado, de modo que houve a recuperação da área pública circundante e a remoção do canteiro de obras e o entulho** (fl. 79).
12. Com a documentação constante nos autos, a Gerência de Licenciamento emitiu a **Carta de Habite-se nº 66/2010, com área de 1.928,09 m²** (fl. 83).
13. Em decorrência de manifestação do Condomínio endereçada à Gerência de Aprovação de Projetos, **verificou-se a inexistência dos seguintes documentos nos autos: projeto de prevenção de incêndio, consulta prévia de prevenção de incêndio realizada junto ao CBMDF, declaração de aceite do CBMDF e guias de controle de fiscalização da execução da obra** (fls. 127/128).
14. Ato contínuo, a Coordenadoria de Licenciamento, Obra e Manutenção da Administração de Taguatinga em 31 de julho de 2018 constatou, ainda que, não constava no processo, além dos documentos citados: **o laudo da CAESB, Nada Consta emitido pela AGEFIS, taxa de execução de obras e habilitação do artista fornecido pela Secretaria de Cultura do Distrito Federal** (fl. 136).
15. Por sua vez, a Assessoria Técnica da Administração Regional trouxe aos autos o fato de o despacho que concordou com a aptidão para Carta de Habite-se não ter sido assinado pela chefe da ASTEC (fl. 82). Além disso, sugeriu (fls. 137-v/138-v):

1) Análise todo o processo e verifiquem se neste caso era necessário a apresentação da declaração de aceite do CBMDF ou se o Relatório de Vistoria da AGEFIS atestando que a obra foi construída de acordo com o projeto de arquitetura aprovado/visado supriria tal exigência, verificando também se o processo cumpriu todos os requisitos exigidos à época para emissão da Carta de Habite-se;

2) Se esta Coordenação de Licenciamento, obras e Manutenção entender pela necessidade de apresentação da declaração de aceite do CBMDF, e, considerando que o parágrafo 1º, do art. 52 do Decreto n 19.915/1998 (antigo Código de Edificações) informa que a Administração Regional encaminhará as solicitações das declarações de que trata o inciso III deste artigo aos órgãos competentes, a pedido do interessado, sugerimos que o processo seja enviado ao Gabinete para que ele encaminhe Ofício ao CBMDF, solicitando verificar se existe a Declaração de Aceite a qual se refere o art. 52, III do Decreto n 19.915/1998 emitida para o imóvel objeto deste processo.

16. À vista disso, a Administração Regional de Taguatinga expediu o **Ofício SEI-GDF nº 1107/2018, solicitando ao CBMDF a existência de Declaração de Aceite** alusiva ao endereço CND 01 Lote 13 – Taguatinga/DF (fl. 141).
17. A Carta SEI-GDF nº 20/2018 notificou o Sr. Antônio Edgar para que apresentasse naquela Administração Regional o laudo do CBMDF, laudo da CAESB, Nada Consta emitido pela AGEFIS, Taxa de Execução de Obras e habilitação do artista fornecida pela Secretaria de Cultura (fl. 142).
18. Em 03 de setembro de 2018, observa-se no processo **a ciência do Sr. Wellington Torres Antunes, síndico do Condomínio, quanto a Carta SEI-GDF nº 20/2018** (fl. 142-v).
19. Repisa-se que todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico foram praticados no âmbito da Administração Regional de Taguatinga, fato que poderia atrair os dizeres do art. 3º, § 2º, do Decreto n.º 37.516, de 26 de julho de 2016.

20. Ocorre que mediante expediente de 15 de fevereiro de 2019, a Assessoria Técnica sugeriu a remessa dos autos à Central de Aprovação de Projetos para realização dos procedimentos previstos no art. 86 do Decreto nº 39.272/2018.

21. Isso porque a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal editou a Súmula Administrativa n.º 1/2018, publicada no DODF de 14.12.2018, nos seguintes termos:

COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL SÚMULA ADMINISTRATIVA Nº 01, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2018 A COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL no uso das atribuições que lhe confere o inciso I do art. 10 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, combinado com o art. 4º do Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018 em sua 36ª Reunião Ordinária realizada em 5 de dezembro de 2018 decide EDITAR E TORNAR PÚBLICA a presente súmula:

1. A Central de Aprovação de Projetos - CAP, unidade responsável pelo licenciamento, terá a competência pela formação de comissão composta por 3 servidores quando forem identificados indícios de ilegalidade ou irregularidade, devidamente fundamentados, nos processos de habilitação ou aprovação, independentemente da unidade em que tenha ocorrido o ato administrativo.

2. A Comissão deverá adotar o procedimento previsto no art. 86 do Decreto nº 39.272, de 27 de agosto de 2018.

3. Dessa forma, registra-se a aprovação do Colegiado, por unanimidade, contabilizados 10 (dez) votos favoráveis. LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES, Secretário-Adjunto, Coordenador Substituto da CPCOE; JULIANA MACHADO COELHO, Titular - SEGETH; ERIKA CASTANHEIRA QUINTANS, Titular - SEGETH; CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO, Suplente - SEGETH ; ADRIANA MARQUES SEIXAS, Titular - SECID; CARLOS EDUARDO ESTRELA, Suplente - ADEMI/DF; JOARA CRONEMBERGER RIBEIRO SILVA, Titular - FAU/UnB; RONILDO DIVINO DE MENEZES, Suplente - CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Titular - SINDUSCON/DF; VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO, Titular - CAU/DF; CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR, Titular - IAB/DF.

22. Nota-se que a CPCOE definiu que cabe à Central de Aprovação de Projetos formar comissão capaz de instruir a deliberação da CPCOE, tal qual previsto no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, ainda que os atos administrativos supostamente irregulares tenham sido praticados pela Administração Regional quando ainda era competente para a análise dos projetos arquitetônicos.

23. Portanto, na presente hipótese, embora todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional de Taguatinga/RA-III, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade.

24. É o relato.

II - FUNDAMENTAÇÃO.

PRELIMINAR. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DO INTERESSADO. EFEITOS DA REVELIA. LEI Nº 9.784/1999. PODER-DEVER DE IMPULSIONAR O FEITO.

25. Antes de adentrar ao mérito da questão, pontua-se que esta Comissão comunicou as partes envolvidas acerca dos fatos constantes do Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 15/2019 - SEDUH/CAP/COVIR (25933739), visando garantir o direito constitucional da ampla defesa no âmbito de processo administrativo.

26. A primeira tentativa de comunicação aconteceu pela **Correspondência Eletrônica – 26487827, renovando-se o prazo nos termos do art. 86, § 3º do Decreto n.º 39.272/2018, circunstância que resultou na Correspondência Eletrônica – 29590803, além de diligência por meio de Aviso de Recebimento.**

27. Todavia, infere-se que esses esforços de comunicação restaram infrutíferos, porquanto o interessado não apresentou manifestação no prazo legal.

28. Sobre o ponto, registra-se que os casos em trâmite nesta Comissão cuidam de questões pretéritas, nas quais, na maioria das hipóteses, inexistem informações pessoais atualizadas sobre os proprietários e os respectivos responsáveis técnicos capazes de possibilitarem a efetiva intimação.

29. Com efeito, a Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999 preconiza que o **desatendimento da intimação não importa o reconhecimento da verdade dos fatos, nem a renúncia a direito pelo administrado, impossibilitando a revelia nos processos administrativos.**

30. No direito processual civil existe a previsão de que, uma vez citada a parte, caso não constitua advogado para a defesa técnica ou deixe de comparecer ao ato, os fatos alegados serão presumidos verdadeiros, entre outras consequências. Por outro lado, no processo administrativo a ausência do interessado para ato para o qual foi devidamente intimado não terá tal consequência, porque o desatendimento da intimação não importa no reconhecimento da verdade dos fatos nem na renúncia a direito pelo administrado.

31. Tais considerações, entretanto, não se traduzem no sentido de os interessados deixarem de cumprir as comunicações, principalmente aquelas voltadas ao prazo de manifestação ou à produção de provas, cabendo à Administração Pública à luz do poder-dever impulsionar o processo a partir de todas as medidas necessárias à adequação instrução dos autos.

32. Por fim, merece destaque a prevalência do interesse público em detrimento do interesse particular, materializando na situação em comento a competência relacionada à função social da propriedade capaz de alcançar um desenvolvimento urbano em observância às regras de ordenação de uso e ocupação do solo em consonância com a melhor destinação dos espaços.

33. Face ao exposto, em que pese a ausência de manifestação do interessado após as tentativas de comunicação, mostra-se oportuno submeter este Parecer à Comissão para avaliação sobre a anulação ou a convalidação dos atos administrativos.

LICENCIAMENTO. AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS. EMISSÃO DE CARTA DE HABITE-SE. ANULAÇÃO.

34. Sabe-se que à época dos fatos vigorava a Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, a qual estabelecia que toda edificação, qualquer que seja sua destinação, após concluída, obteria o respectivo certificado de conclusão na Administração Regional.

35. Nessa linha de raciocínio, o art. 52 do Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998 condicionava a emissão da Carta de Habite-se aos seguintes documentos:

Art. 52 - A solicitação para obtenção de Carta de Habite-se dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - comprovante de pagamento da taxa de fiscalização de obras;

II - guia de controle de fiscalização de obra preenchida pelo responsável pela fiscalização;

III - declaração de aceite das concessionárias de serviços públicos, do CBMDF, da NOVACAP e das Secretarias de Saúde e Educação, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão.

III - declaração de aceite do CBMDF, da NOVACAP, das Secretarias de Saúde e Educação e das concessionárias de serviços de infraestrutura urbana, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão.

36. Da análise dos autos, nota-se a ausência do Laudo do CBMDF, constando apenas os projetos aprovados pelo Corpo de Bombeiros no que se refere à escada de emergência, locação da central de GLP e reserva técnica de incêndio, bem como o Relatório de Vistoria nº D025280-RVH atestando que obra foi construída em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado, de modo que houve a recuperação da área pública circundante e a remoção do canteiro de obras e o entulho (fl. 79).

37. Não se olvide o dever do proprietário do imóvel de oferecer apoio aos atos necessários às vistorias e fiscalização das obras e **apresentar documentação de ordem técnica referente ao projeto, sempre que solicitado.**

38. Tendo em vista esse suposto descumprimento por parte dos envolvidos, transcreve-se a inteligência do 31 da Lei nº 2.105/1998:

Art. 31. O projeto de arquitetura aprovado ou visado, o licenciamento e os certificados de conclusão podem ser, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade concedente:

I – revogados, atendendo a relevante interesse público, com base na legislação vigente, ouvidos os órgãos técnicos competentes;

II – cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido;

III – anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida.

39. Na linha de raciocínio do referido art. 31, inciso III percebe-se a inexistência dos seguintes documentos nos autos: **projeto de prevenção de incêndio, consulta prévia de prevenção de incêndio realizada junto ao CBMDF, declaração de aceite do CBMDF, o laudo da CAESB, Nada Consta emitido pela AGEFIS, taxa de execução de obras e habilitação do artista fornecido pela Secretaria de Cultura do Distrito Federal.**

40. Veja-se que apesar de determinados documentos não repercutirem de maneira considerável no rito da aprovação, ante a possibilidade de apresentação posterior, **a ausência de concordância do CBMDF configura grave afronta ao licenciamento, visto que, mediante a análise do Corpo de Bombeiros verifica-se o cumprimento mínimos de segurança contra incêndio e pânico da edificação de acordo com a legislação vigente no Distrito Federal.**

41. Cita-se, por fim, o Despacho SEI-GDF CBMDF/DIVIS/SUA AV/ÁREA 2/CONT (38774190), o qual esclarece que após pesquisas no Sistema Eletrônico de Informação (SEI) e em bancos de dados arquivados na Subseção de Atendimento Avançado - CBMDF, não foram localizadas informações relacionadas ao Habite-se do imóvel da CND 01, Lote 13 - Taguatinga/DF, existindo processo de fiscalização em andamento sob o nº 00057- 000038/2011, com 04 (quatro) Autos de Infração aplicados.

42. Sabe-se que o decreto regulamentador da Lei n.º 6.138, de 2018, conferiu ao interessado a faculdade de apresentar projeto de modificação no qual sejam sanadas as irregularidades existentes (Decreto n.º 39.272, de 2018, art. 86, §7º). Entretanto, a despeito dos esforços desta Comissão, o Condomínio interessado se manteve inerte frente ao Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 15/2019 - SEDUH/CAP/COVIR. A inércia do interessado denota seu desinteresse em promover a aprovação de projeto junto ao CBMDF de modo a sanar o vício mais grave aqui apontado.

43. Ora, a carta de habite-se, além de certificar a conclusão da obra, garante que a edificação obedeceu a todos os parâmetros urbanísticos, edílios, de acessibilidade e de segurança avaliados pelo órgão licenciador. Inexistindo, porém, projeto de prevenção de incêndio e consulta prévia de prevenção de incêndio realizada junto ao CBMDF com a respectiva declaração de aceite, não há como assegurar a segurança e solidez da edificação, ao revés. A ausência da concordância do CBMDF faz com que emergam dúvidas sobre a efetiva infalibilidade da edificação.

44. Desse modo, sem que seja possível garantir a segurança da edificação, a COVIR conclui pela necessidade de anulação da Carta de Habite-se n.º 66/2010, tudo com o fito de salvaguardar a integridade dos residentes e frequentadores da edificação em comento.

III - CONCLUSÃO

45. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui pela ausência dos seguintes documentos processo em questão: projeto de prevenção de incêndio, consulta prévia de prevenção de incêndio realizada junto ao CBMDF, declaração de aceite do CBMDF, o laudo da CAESB, Nada Consta emitido pela AGEFIS, taxa de execução de obras e habilitação do artista fornecido pela Secretaria de Cultura do Distrito Federal.

46. Embora sanáveis algumas das ilegalidades *supra*, o fato é que a ausência de certificação da segurança da edificação pela autoridade competente (agravada pela inércia do interessado em sinalizar a pretensão de sanar as irregularidades apontadas) impõe à COVIR, s.m.j., a conclusão que a anulação da Carta de Habite-se n.º 66/2010 é medida que melhor assegura a integridade dos residentes e frequentadores da edificação em comento.

47. Como corolário, o processo deve ser encaminhado à autoridade competente para apuração e eventual sanção.

48. Destarte, considerando que esta Comissão conclui pela ilegalidade de alguns dos atos administrativos praticados, submete-se o Parecer à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE), com fulcro no art. 86, §5º, II, do Decreto n.º 39.272, de 2018, para deliberação quanto à convalidação ou anulação dos aludidos atos.

MARIANA ALVES DE PAULA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice-Presidente

CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA

Membra titular

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membra titular

MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA

Membra titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 17/04/2020, às 08:16, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 17/04/2020, às 08:42, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 17/04/2020, às 08:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RAYANE MONTEZUMA LEAO - Matr.1661473-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 17/04/2020, às 09:16, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA - Matr.2679019-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 17/04/2020, às 09:30, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=38774227)
verificador= **38774227** código CRC= **B8534186**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF